



Lokalplan 4.06.7

Kulturhus ved Hedehushallen
Hedehusene



**Høje-Taastrup
Kommune**

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 4.06.7

Indhold:

Redegørelse

Indledning	3
Områdets beliggenhed	3
Baggrund og formål med lokalplanen	3
Lokalplanens indhold	4
Områdets historie og eksisterende forhold	5
Forhold til anden planlægning	5
Miljøvurdering	7
Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj	7
Tilladelser fra andre myndigheder	8
Bæredygtig udvikling	9

Lokalplanens bestemmelser

§ 1. Lokalplanens formål	10
§ 2. Områdets afgrænsning	10
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus	10
§ 4. Områdets anvendelse	10
§ 5. Udstykning	11
§ 6. Veje og stier	11
§ 7. Parkering	11
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering	11
§ 9. Bebyggelsens udseende	12
§ 10. Ubebyggede arealer	13
§ 11. Energiklasse	14
§ 12. Lednings- og forsyningsanlæg	14
§ 13. Forudsætninger for ubrugtagningen af ny bebyggelse	14
§ 14. Afskærmningsforanstaltninger	14
§ 15. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan	15
§ 16. Lokalplanens retsvirkninger	15
Vedtagelsespåtegning	15

Bilag:

- Bilag 1: Oversigtskort
- Bilag 2: Matrikelplan
- Bilag 3: Delområder
- Bilag 4: Kulturhusets facader

Redegørelse

Indledning

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en lovdel.

I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning.

I lovdelen fastlægges planområdets afgrænsning og anvendelse samt planens retsvirkninger. Der optages bestemmelser for udnyttelsen af den enkelte ejendom, herunder byggeriets omfang, udformning og udseende, adgangsforhold, friarealer og beplantning m.v.

En lokalplan skal efter reglerne i planloven annonceres og fremlægges som forslag i mindst 8 uger. I denne periode har alle mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres væsentlig, kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

Ejendomme, der er omfattet af planen, må kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Områdets beliggenhed

Lokalplan 4.06.7 omfatter et område, inden for hvilket Hedehushallen, Tennishallen og BMX-banen ligger og udgør det området, som byplanvedtægt 4-06-1 i dag omfatter.

Baggrund og formål med lokalplanen

Baggrunden for at udarbejde lokalplanen er en henvendelse fra Hedehusene Dansk Indvandre Kulturforening, der ønsker at etablere et kulturhus i Hedehusene. Dansk Indvandre Kulturforening har ønske om, at kulturhuset skal indeholde bederum, møderum til forskellige kulturelle og sociale aktiviteter samt en lektiecafé.

Lokalplanen udarbejdes for at give mulighed for at opføre en bebyggelse til offentlige/almene aktiviteter, et kulturhus til kulturelle og sociale formål.

Kulturhuset placeres, så dets ankomstareal, forpladsen, vender mod vest. Kulturhusets ankomstareal får sammenhæng med en byakse, som skal forbinde det nye boligområde, Gammelsø syd for jernbanen med Hedehushallen, Hedehuset og et fremtidigt Hedehusene Bymidte.

Lokalplanen giver mulighed for at bygge 1.500 m² til Hedehushallen og at etablere en BMX-bane til konkurrence formål i det grønne område langs jernbanen.

Lokalplanens indhold

Området og byens funktioner

Lokalplanområdet ligger i udkanten Hedehusenes bypark og er bindeled til bebyggelsen Charlotteager og Charlotteskolen. Lokalplanområdet indgår i kultur- og fritidsområdet i Hedehusene, som består af møde- og forsamlingshuset Hedehuset, Ansgarkirken med Sognegård, FDF-spejdernes hytte, Hedehushallen med tennishal.

Lokalplanområdet vil blive bindeled til den kommende nye bydel i Hedehusene, Gammelsø. Fra lokalplanområdet går der i dag en hovedsti, der føres under jernbanen, til det kommende byudviklingsområde.

Anvendelse

Lokalplanen fastholder anvendelsen idrætsformål og giver mulighed for, at den eksisterende Hedehushal kan udvides med 1.500 m². Ligesom aktiviteter på den eksisterende BMX-bane kan fortsætte.

Desuden giver lokalplanen mulighed for at opføre et kulturhus øst for Hedehushallen i det grønne område. Kulturhuset tænkes placeret i sigtelinjen for den sti, der skal forbinde Gammelsø området med Hedehusene.

I forbindelse med områdefornyelse i Hedehusene er det planen, at gøre det store parkeringsareal mellem Hedehushallen og kulturhuset til et areal, der kan anvendes til street-games, basket, volleyball eller klatrevæg, når arealet ikke anvendes til parkering i dagtimerne.

Kulturhusets udseende og omfang

Kulturhuset fremstår med et nutidigt kubisk udtryk, der tager afsæt i et internationalt bygningsudtryk og ikke i et regionalt bygningsudtryk. Kulturhusets facader er glatte, næsten hvide mustens- eller beton facader eller af aluminiumskassetter med en mat overflade i en hvid til hvidgrå farve eller lys sandfarve.

Kulturhuset opføres i to etager og udgør i grundplanet ca. 600 m² og med et bruttoetageareal på 950 m².

Stiarealer

Den østvest gående hovedsti, der har sit udspring i Hedehusenes midte, Hedehusene Station, går langs banen, passerer tennishallen og Hedehushallen, videre syd om kulturhuset for at blive koblet på hovedstien ud for BMX-banen. Tværgående stier forbindes til den østvestgående sti, eksempelvis den sti, der føres under jernbanen til det kommende byområde Gammelsø, og den sti, der føres under Charlotttegårdsvej til det store boligområde, Charlotteager.

Ankomstarealer og udendørs opholdsarealer

Ankomst til kulturhuset sker fra vest. Her er der en forplads, hvor man kan samles før og efter fredagsbønnen. Ligeledes skal der være udeopholdsareal for caféen.

Forpladsen indgår i den byakse, som er en del af områdefornyelsen af Hedehusene, og som vil ske i de kommende år frem til 2016. Byaksen vil forbinde Gammelsø med Hedehushallen, Hedehuset og det nye "Hedehusene Bymidte".

De udendørs områder skal udformes, så der gives gode

adgangsforhold til personer med fysiske handicap, såvel bevægelseshæmmede som synshæmmede. Der skal etableres et tilstrækkeligt antal handicapparkeringspladser i umiddelbar nærhed til indgangspartier. Adgangsstier og adgangsgivende områder skal udformes med belægninger og hældninger, der tillader kørsel med kørestol, og som giver synshæmmede mulighed for at orientere sig. Der må ikke være forhindringer eller fremspring, der udgør en fare for svagseende.

Parkering

Parkeringskravet til kulturhuset er 110 parkeringspladser. Heraf anlægges de 30 pladser på eget grundareal og de resterende 80 pladser anlægges på parkeringsarealet nord for Hedehushallen ved omdisponering og udvidelse af det eksisterende parkeringsareal.

Energi

Det er kommunens mål som klimakommune, at nedbringe energiforbruget og CO2 udledninger, derfor skal bebyggelsen opføres som lavenergihus og opfylde mindst klassifikationen for lavenergi klasse 2015 i Bygningsreglement 2010, BR10. Nyt byggeri skal samtidig som minimum overholde energibestemmelserne i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Jævnfør Planlovens § 15, stk. 2, nr. 22, kan der i en lokalplan optages bestemmelser om, at ny bebyggelse skal opføres som lavenergi bebyggelse

Områdets historie og eksisterende forhold

Området var indtil Hedehushallen blev opført i begyndelsen af 1970-erne dyrket agerjord. I 1970-erne blev tennis- og sportshallen opført, og samtidigt blev boligbebyggelsen Charlotteager og Charlotteskolen opført, som ligger nordøst for lokalplanområdet.

I området ligger i dag Hedehushallen og tennishallen samt et stort grønt område, hvor der er boldbaner til Charlotteskolen samt en BMX-bane til brug for nationale konkurrencer. I området går der hovedstier for gående og cyklende, der forbinder de store boligområder i den østlige del af Hedehusene med Stationen og Hovedgadens butikker.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2010

Lokalplanområdet ligger inden for område 371 i Kommuneplan 2010. Område 371 (Hedehushallen) skal anvendes til rekreativt område som idrætsanlæg og rekreative formål. Områdets udformning skal fastlægges efter en samlet plan. Området er ikke stationsnært. Område 371 er ikke udlagt som område for detailhandel.

En mindre del af lokalplanområdet ligger inden for rammeområde 366, (Ansgarkirken og Baldersbo Plejehjem) i Kommuneplan 2010. Område 366 skal anvendes til offentlige formål som institutioner, kirke, kirkegård, plejehjem og lignende. Bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager (uden udnyttelse af tagetage). Der skal tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 100 % af etagearealet. For området som helhed fastlægges en samlet parkeringsordning. Området er stationsnært. Område 366 er ikke udlagt som område for detailhandel.

Da et delområde inden for område 371, skifter anvendelse fra rekreativt område, idrætsanlæg, til offentlig /alment formål, kulturhus, udarbejdes der tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2010. Samtidig justeres opdelingen mellem område 371 og 366 i Kommuneplan 2010.

Byplanvedtægt 4-06-1

Området er omfattet af byplanvedtægt 4-06-1, et areal mellem Charlotttegårdsvej og jernbanen. Byplanvedtægten udlægger området, hvor kulturhuset ønskes placeret, til parkering. Området, hvor BMX-banen er placeret er udlagt til etagebebyggelse med butikker.

Byplanvedtægt 4-06

Charlotttegårdsvej/Charlotteager er i byplanvedtægt 4-06 udlagt som vej med forbindelse til et nordsydgående vejudlæg, benævnt Sejlbjerg.

Derfor udarbejdes lokalplan 4.06.7 til erstatning for 4-06-1.

Ledningsinformation

I lokalplanens nordlige del er der placeret to hovedledninger, en regnvandsledning med en diameter på 900 mm og en spildevandsledning med en diameter på 200 mm. Deklarationszonen for disse ledninger er 6 meter.

Inden for lokalplanområdet er der placeret et 10 kV og 0,4 kV jordkabelanlæg. Inden anlægsarbejdet påbegyndes, skal der indhentes ledningsoplysninger hos ledningsejer.

Sektorplaner

Lokalplanområdet ligger i et område, der skal varmforsynes med fjernvarme.

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes vandforsyning efter gældende vandforsyningslov.

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes spildevandskloakering efter gældende spildevandsplan.

Kirkebeskyttelseslinje

En del af området er omfattet af en kirkebeskyttelseslinje, som er afkastet af Ansgar Kirke. Kirkebeskyttelseslinjen er en 300 meter beskyttelseszone, som måles fra Ansgar Kirke til beskyttelse mod, at der opføres bebyggelse med en højde over 8,50 meter, som virker skæmmende på kirken. Jf. lov om naturbeskyttelse, § 19, lov nr. 884 af 18. august 2004.

En del af kulturhuset ligger inden for den 300 meter brede beskyttelseslinje for Ansgar Kirke. Lokalplanen giver ikke mulighed for at opføre bebyggelse højere end 8,50 meter.

Zoneforhold

Området ligger i byzone.

Miljøvurdering og VVM-screening

Kommunen skal i henhold til lov om miljøvurdering foretage en vurdering af lokalplanens indvirkning på miljøet. Lov nr. 936 af 24. september 2009 om miljøvurdering af planer og programmer § 3 og §4.

Vurderingen kan dog undlades, hvis der er tale om "mindre områder" eller "mindre ændringer", og planen "ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet" jf. § 3, stk. 2.

I henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer, bekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009 skal der gennemføres en screening af planer, der har betydning for fysiske arealer for at se, om der er behov for at gennemføre en egentlig miljøvurdering af planen.

I forbindelse med udarbejdelse af forslag til lokalplan 4.06.7 er der udarbejdet en screening, der ikke giver anledning til, at der skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering for gennemførelse af lokalplanen. Konklusionen på screeningen er, at planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet eller områdets infrastruktur. Kommunen har derfor afgjort, at der ikke skal foretages miljøvurdering af planen. Jf. bekendtgørelsens § 3, stk. 1, nr. 3.

Ligeledes skyldes det, at lokalplanens område ikke er omfattet af nogen fredninger, internationale beskyttelsesområder eller lignende. Jf. bekendtgørelsens § 3, stk. 1, nr. 2.

Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj

Byfunktioner

Adgangsvejen til kulturhuset er den samme som til Hedehushallen, som går fra Hovedgaden via Storerger og Charlotteager. Fra Hovedgaden er der busforbindelse til Taastrup og Roskilde.

Kulturhuset ligger ca. 800 meter fra Hedehusene Station, når stisystemet langs jernbanen vælges og ca. 1,2 km, hvis man går via Hovedgaden.

I Hedehusene er fritids- og kulturaktiviteterne samlet omkring byens grønne parkområder. Kulturhuset ligger i et område med fritids- og kulturaktiviteter som Hedehushallen, FDF-spejderhytte, forsamlings- og mødestedet Hedehuset med dets parkareal og Ansgar Kirke med tilhørende Sognegård.

Kulturhusets nærmeste nabo er boligbebyggelsen Charlotteager, hvortil der er en niveaufri gang- og cykelsti under Charlotttegårdsvej.

Støj fra jernbane

Lokalplanområdet er udsat for støj fra jernbanetrafikken, hvor alle tog, både person- og godstog mellem Øst- og Vestdanmark passerer. Der passerede i 2007 ifølge Trafikstyrelsen 194 tog pr. døgn ud for Hedehusene Station. Dog vil den nye bane mellem København og Ringsted over Køge, når den står færdig i 2017, reducere belastningen og dermed også støjen på lokalplanområdet.

Støj – Myndighedskrav

Ifølge Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997, "Støj og vibrationer fra jernbaner" anføres det, at der i situationer, hvor der planlægges institutioner, skoler og andre undervisningsbygninger, børnehaver o. l. i støjbelastede

områder, skal der sikres, at alle udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til ovennævnte forskellige institutioner har et støjbidrag fra togtrafikken, L_{den} lavere end 64 dB. Denne værdi skal udtrykkes i frit felt, det vil sige, at refleksioner fra selve bebyggelsen ikke skal medregnes. Derudover skal facaderne udformes således, at der indendørs i opholdsrum ikke er støjniveauer, L_{den} over 33 dB, jf. Bygningsreglement 2010. Miljøstyrelsen anfører endvidere, at togstøjens bidrag indendørs i institutioners opholdsrum med åbne vinduer ikke må overstige 52 dB.

Tilladelser fra andre myndigheder

Fortidsminder

Der er begrundet formodning om tilstedeværelse af væsentlige fortidsminder inden for lokalplanområdet. Findes der fortidsminder under et anlægsarbejde på arealet, vil de i givet fald være omfattet af museumslovens § 27 (bekendtgørelse af museumsloven – lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006). Fundet skal straks anmeldes til Museet på Kroppedal.

Det må tilrådes, at der udføres en arkæologisk undersøgelse af arealet i god tid før anlægsarbejdet påbegyndes. I modsat fald kan fund af fortidsminder medføre en arbejdsstandsning, indtil de arkæologiske udgravninger er foretaget, dog højst op til ét år.

Jordforurening

Inden for lokalområdet er der registreret en jordforurening på vidensniveau 1. Jordforureningen er registreret på matr. 8 cn Baldersbrønde by, Hedehusene, vest for Hedehushallen. Bygge- og anlægsvirksomhed på en ejendom med kortlagte jordforureninger kræver tilladelse fra miljømyndigheden, jf. jordforureningslovens § 8. Ændret arealanvendelse og/eller grave- og anlægsarbejde på det kortlagte areal kræver tilladelse fra miljømyndigheden, jf. jordforureningslovens § 8.

Skovbyggelinier

Lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje. Det er en forudsætning for realisering af lokalplanen, at skovbyggelinjen ophæves.

Naturbeskyttelse

Områdets beliggenhed og nuværende anvendelse som et klippet græsareal og parkeringsareal gør det ikke sandsynligt, at der er levesteder eller fourageringspladser for beskyttede dyr- og plantearter. Der er ikke inden for lokalplanområdet kendskab til beskyttede naturtyper, og der er ikke registreret fund af beskyttede dyr- og plantearter.

Bæredygtig udvikling

Det er Byrådets holdning, at man ved byggeri og udvikling i Høje-Taastrup Kommune skal stræbe efter en udvikling der både økonomisk og økologisk er bæredygtig. Bygningernes ressourceforbrug skal så vidt muligt begrænses. Der skal tages hensyn til ressourceforbruget både ved opførelsen og ved den fremtidige drift.

Høje-Taastrup Kommune er, efter en konkret vurdering i

hvert enkelt tilfælde, indstillet på positivt at overveje at give de tilladelser og dispensationer, der er nødvendige for at fremme en bæredygtig udvikling.

Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at fastlægge bestemmelser for en offentlig/almen kulturel institution, et kulturhus, der indeholder møde- og forsamlingslokale, herunder et bederum. Desuden er formålet at indarbejde byplanvedtægt 4-06-1 i lokalplanen ved at ændre anvendelsen fra etagebebyggelse med butikker og kontor til fritids- og idrætsformål.

Endvidere giver lokalplanen mulighed for at Hedehushallen kan udvides med 1.500 m².

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter: matr. nr. 8 cn samt del af matr. nr. 8 a og 7000 f, alle Baldersbrønde by, Hedehusene og

matr. nr. 2 lx samt del af matr. nr. 2 ct, begge Kallerupgårde by, Hedehusene.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 14.02.2011 udstykkes fra disse ejendomme.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

Lokalplanområdet opdeles i område A, B, C, og D.

Området ligger i byzone.

§ 4. Områdets anvendelse

Selv om anvendelsen fastlægges til helårsbeboelse, kan der drives visse former for erhverv i boligerne (fx lægepraksis, frisørvirksomhed, dagpleje), når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Den type virksomhed kræver ikke tilladelse i henhold til planloven.

Område A

Område A skal anvendes til offentlig/almen kulturel institution, et kulturhus med møde- og forsamlingslokale, herunder et bederum.

Der kan ikke etableres bolig inden for område A.

Område B

Område B anvendes til offentligt/alment formål, idrætshal

Område C

Område C anvendes til offentligt formål, grønt område til idrætsformål, herunder en BMX-bane.

Område D

Område D anvendes til offentlig parkering.

§ 5. Udstykning

Grunde kan ikke udstykkes mindre end 2.500 m².

§ 6. Veje og stier

Vejadgang til lokalplanområdet er fra Charlotttegårdsvej.

Vejadgang til område A er via matr. nr. 8 cn, parkeringsarealet til Hedehushallen.

En del af den østvest gående sti inden for område A omlægges og føres syd for kulturhuset i område C og nord for Hedehushallen i område B.

Den nordsydgående sti inden for område A nedlægges.

Sti inden for område D fra den offentlige vej, Charlotteager, til Spejderhytten bevares.

§ 7. Parkering**Bilparkering:**

Der skal anlægges 30 parkeringspladser inden for område A.

Heraf skal mindst 2 pladser være handicapparkeringspladser til almindelige biler på 3,50 x 5 meter.

Der skal anlægges yderligere 80 parkeringspladser inden for område D, som skal være fælles parkeringspladser for område A og B.

Heraf skal mindst 2 pladser være handicapparkeringspladser til almindelige biler på 3,50 x 5 meter og 2 pladser til kassebiler på 4,50 x 8 meter.

Der skal anlægges yderligere 30 parkeringspladser inden for område D til Hedehushallen i forbindelse med udbygning af hallen.

Cykelparkering:

Der skal anlægges 30 cykelparkeringspladser inden for område A.

Der skal anlægges 60 cykelparkeringspladser inden for område C til brugerne af idrætshallerne.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering**Område A**

Inden for område A kan der max opføres en bygning på 600 m² i grundplan og i alt 950 m² bruttoetageareal.

Bebyggelsen kan max opføres i en højde af 8,50 meter.

Der kan opføres et udhus til bebyggelsen på max 20 m².

Område B

Inden for område B kan der bygges yderligere 1.500 m² til den eksisterende Hedehushal.

Område C og D

Inden for område C og D kan der ikke opføres bebyggelse.

Inden for område C kan der opføres mindre pavillioner, som støttepunkter for BMX-banen og øvrige klub- og fritidsaktiviteter i området med Byrådets særlige tilladelse.

§ 9. Bebyggelsens udseende

Område A

Bygningen skal fremstå som en helhed i materiale- og farvevalg.

Bygningen skal have den samme facadehøjde på alle fire facader.

Ydermure kan fremstå i blank mur i en lys gul farve eller glatpudset mur i en hvid til hvidgrå farve, natursten i en lys sandfarve eller glatstøbt beton i hvidgrå til lys grå farve.

Alternativt kan ydervæggene beklædes med aluminiumskassetter med en mat ikke reflekterende overflade i en hvid til hvidgrå farve eller i en lys sandfarve.

Alle fire facader skal have samme farve.

Vinduer og døre skal udføres i træ eller metal og detaljeres, så karme, rammer og sprosser fremtræder spinkle. Vinduesglas skal fremstå uden spejlende virkning.

Bygningens gesims, overgang mellem facade og tag, skal være af samme materiale og have samme udformning på alle fire facader.

Inddækninger, tagrender og nedløb skal udføres i metal.

Bygningen skal opføres med fladt tag med en hældning på max 10 grader.

Tagdækningsmaterialet skal være af metal eller tagpap.

Udhuset skal opføres med bræddebeklædning eller beklædning af glatte facade eternitplader. Udhuset skal fremstå i en antracit grå farve.

Belysning og skiltning

Facadebelysning og facadeskiltning kræver Byrådets tilladelse.

Der må på terræn ved tilkørsel fra offentlig vej opsættes henvisningsskilt med en længde på 1,20 meter og i en højde på 1 meter. Eller henvisningsskiltet kan udformes som en pylon med en højde på max 2 meter og bredde på max 0,50 meter.

Område B

Tilbygning til Hedehushallen skal fremstå i blank eller glatpudset mur eller glatstøbt beton eller af en beklædning af aluminiumskassetter med en mat ikke reflekterende

overflade.

§ 10. Ubebyggede arealer

Område A

Inden for område A skal der etableres et sammenhængende opholdsareal, der minimum skal udgøre 100 % af bebyggelsens bruttoetageareal.

Af opholdsarealet skal mindst 200 m² udgøre en forplads i tilknytning til indgangen til kulturhusets bederum. Forpladsen skal placeres mod vest.

Der må kun anvendes levende hegn mod naboskel. Det levende hegn skal være løvfældende plantearter.

Opsættes der faste hegn som afskærmning inde på grunden, skal disse placeres mindst 1,50 meter fra skel, og skal ud mod naboarealerne være dækket af slyngplanter.

De indre faste hegn inden for område A må max have en højde på 2,50 meter.

Område C

Langs med Hedehushallens nordøst facade og den østvest gående sti plantes der en række rønnebærtræer.

Inden for område C kan der etableres en BMX-bane. Der kan foretages terrænregulering inden for baneområdet.

Område D

Inden for område D, parkeringsarealet, kan der på asfaltbelægningen etableres klatrevæg og boldbaner til street-basket og street-volley.

Belysning

Belysning af parkeringsarealer (område A og D) skal være Københavner armatur på rørmast med en højde på max 6 meter.

§ 11. Energiklasse

Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Nybyggeri inden for lokalplanområdet skal opføres som lavenergibebyggelse.

§ 12. Lednings- og forsyningsanlæg

Bebyggelse skal tilsluttes:

- kollektiv varmforsyning
- vandforsyning og kloakering

Der skal afsættes den fornødne plads til opbevaring af affald og genbrug i henhold til kommunens affaldsregulativer. Affald og genbrug skal kunne afhentes i henhold til regulativets bestemmelser. Der skal være nem og

hensigtsmæssig adgang for renovatøren.

Opsættes der parabolantenne over 1 meter i diameter, må toppunktet ikke placeres højere end 1,50 meter over terræn. Parabolantenner må ikke være synlige fra de tilstødende naboområder eller fra sti- og vejareal.

Inden for område A, C og D er der placeret hovedledning for regnvand og spildevand samt fjernvarme. Der må ikke placeres bebyggelse oven på ledningerne og deres deklarationszone skal respekteres.

§ 13. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før følgende er gennemført:

- 30 parkeringspladser og cykelparkering er anlagt eller tilvejebragt inden for område A, jf. § 7.
- opholdsarealer er etableret, jf. § 10.
- tilslutning til kollektiv varmforsyning, samt tilslutning til vandforsyning og kloakering er sket, jf. 12.
- affalds- og containerplads er etableret, jf. § 12.
- der foreligger dokumentation for, at bebyggelsen overholder miljølovgivningens krav til støj omhandlende institutioner, undervisningsbygninger o. l., jf. § 14.

§ 14. Afskærpningsforanstaltninger

Områder for institutioner, undervisningsbygninger o.l. op til eksisterende jernbaneanlæg skal afskærpes, så støjbelastningen ikke overstiger 64 LDEN dB for udeopholdsarealer og 33 LDEN dB i selve bygningen, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 1 1997, "Støj og vibrationer fra jernbaner". Korrektion af Miljøstyrelsens vejledning vil være gældende ved senere ombygninger og tilbygninger inden for lokalplanområdet.

Der skal i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse forelægge dokumentation for, at togstøjsbelastningen ikke overstiger ovenfor nævnte værdier.

§ 15. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Byplanvedtægt 4-06-1, offentlig bekendtgjort den 18. juni 1970 ophæves.

Byplanvedtægt 4-06, offentlig bekendtgjort den 9. februar 1970 ophæves for den del, der er omfattet af lokalplan 4.06.7.

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanen gælder også for forhold der ikke kræver byggetilladelse, fx opførelse af carporte, skure og lign. samt hegn og beplantning.

Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang (som fx – i boligområder – til lokale transformerstationer eller til mindre generende erhverv som sagfører-arkitekt- og revisionsvirksomhed med ganske få ansatte).

Byrådet har efter planlovens bestemmelser mulighed for at dispensere fra de bestemmelser der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, med mindre de detaljerede regler netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen.

Ved ansøgninger om dispensation foretager Byrådet en konkret vurdering i lyset af lokalplanens formål og den øvrige planlægning for det pågældende område.

Vedtagelsespåtegning

1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må de ejendomme der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre der er indeholdt i planen.

2. Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., med mindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20).

3. I henhold til planlovens § 47 er der mulighed for at ekspropriere ejendomme eller rettigheder over ejendomme når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for realisering af lokalplanen.

4. I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med planen.

I henhold til § 27 i Lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 15. november 2011.

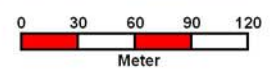
Michael Ziegler
borgmester

/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør



Lokalplangrænse

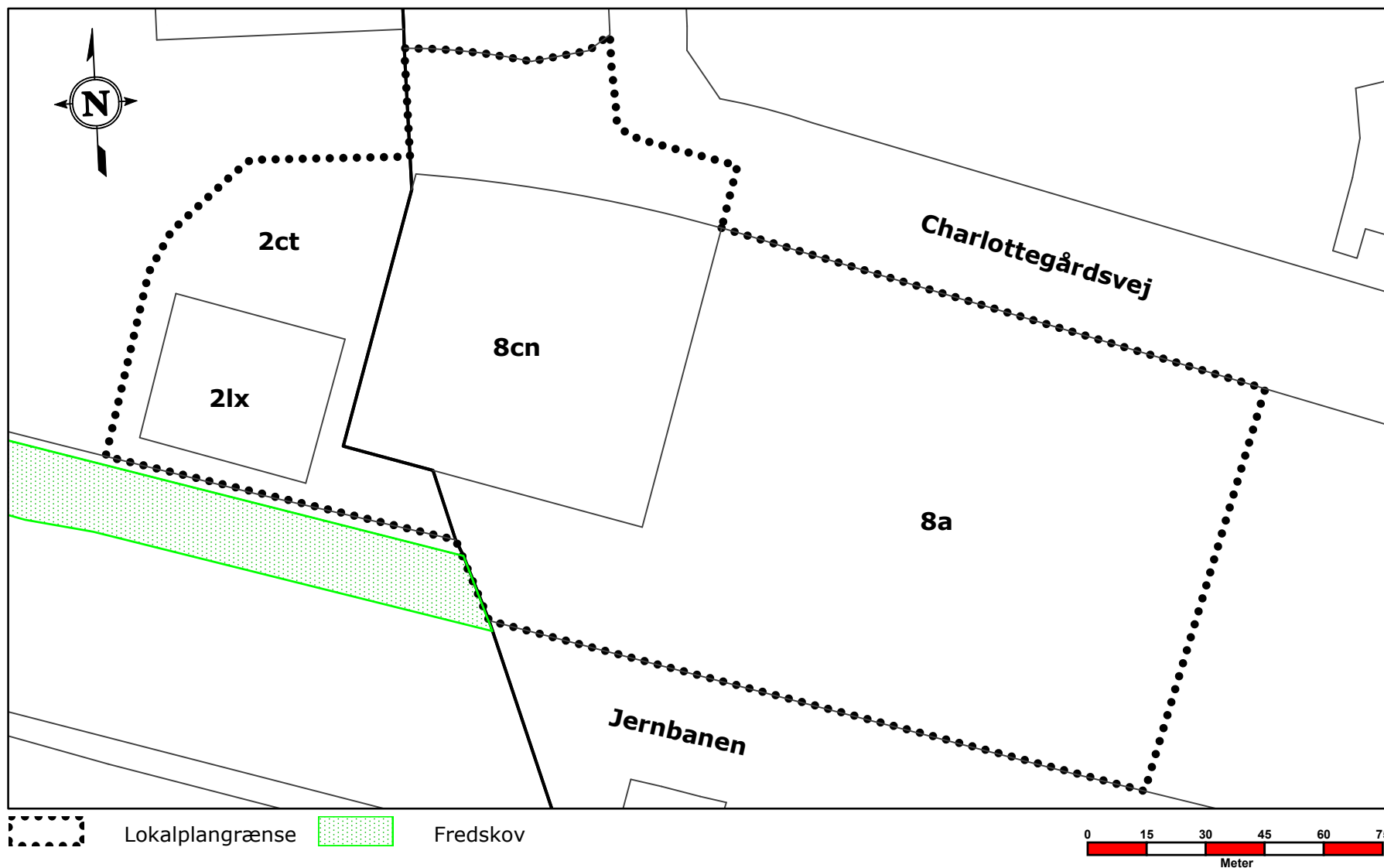


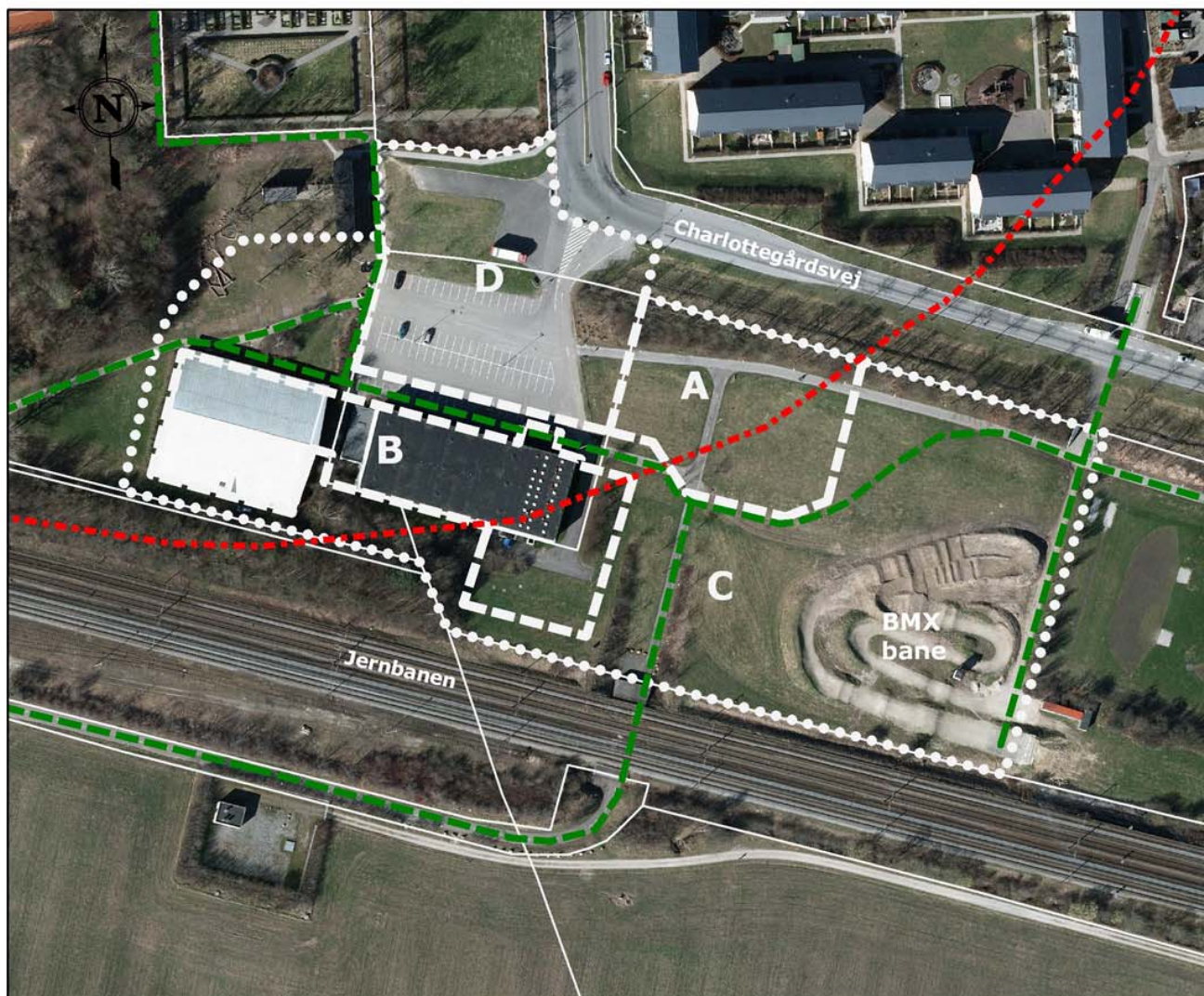
Bilag 1. Oversigtskort





Hedehusene

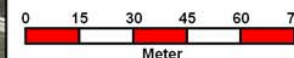
SAG: 10/8445

Dato: 14-02-2011





-  Lokalplangrænse
-  Delområder
-  Kirkebyggelinjer
-  Stiforbindelser
- A** Kulturhus
- B** Idrætshal
- C** Grønt område
- D** Parkering



Bilag 3. Delområder

SAG: 10/8445

Hedehusene

Dato: 14-02-2011



Syd- Vestfacade



Nord- Vestfacade



Østfacade

**Lokalplan 4.06.7
for Høje-Taastrup Kommune**

Udarbejdet af: Teknik- og miljøcenteret
Høje-Taastrup Kommune, Byrådscentret
Bygaden 2
2630 Taastrup

